RENTAL MARKET REPORT

MONCTON

Canada Mortgage and Housing Corporation

VOLUME 4 EDITION 1
OCTOBER 2002

A Surge of New Rental Units Helps Ease Tight Market

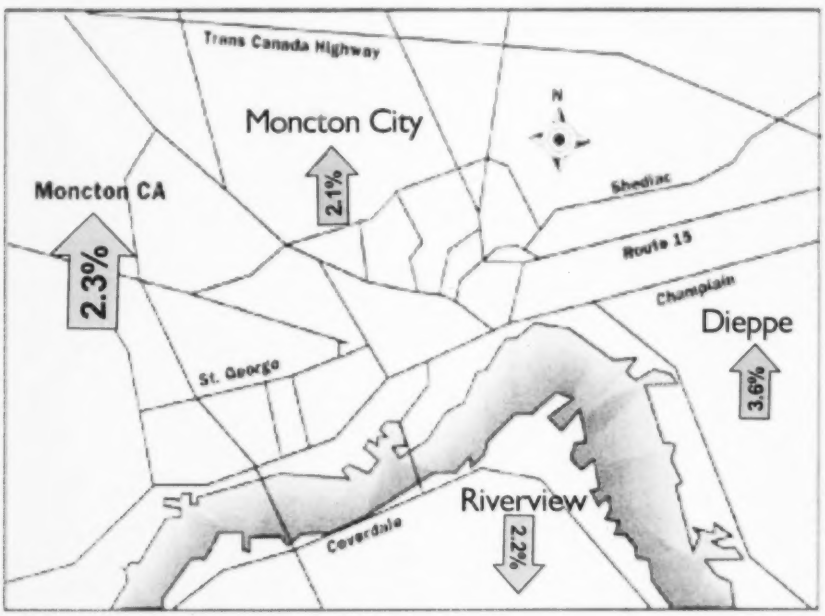
Vacancy Rate Up Slightly

Results of the Fall 2002 Rental Market Survey in the Greater Moncton area indicate that there were 195 vacant units in apartment structures compared to 137 units a year ago. As a result, the vacancy rate increased to 2.3 per cent in October of this year from 1.6 per cent in 2001. Despite this increase, the vacancy rate remains low in historical terms. The latest rate represents the third lowest vacancy level since 1993.

The rise in vacancies in October was mainly due to a substantial increase in the supply of new rental units in 2002.

Despite higher vacancies, the demand for rental accommodations remains strong, as a result of record employment levels and strong in-migration to the region. These factors are are viewed as the main stimulus for rental demand.

Vacancies went up in all bedroom types, except for bachelors. Vacancies rose in Moncton City and in Dieppe, but dropped in Riverview. Several hundred new high-end units coming onto the market over the last twelve months caused the average rent to rise by 3.6 per cent to $545.



IN THIS ISSUE

Statistical Tables

- **5** Apartment vacancy rates (%)
- **5** Number of apartment units - vacant and total (universe)
- **6** Average apartment rents ($)
- **6** Apartment vacancy rates by struture size and bedroom type
- **6** Average apartment rents by structure size and bedroom type
- **7** Apartment vacancy rates by structure height and bedroom type
- **7** Average apartment rents by structure height and bedroom type
- **7** Apartment vacancy rates and average rents by age of structure
- **8** Apartment vacancy rates by rent range
- **8** Apartment vacancy rates and average rents - heated vs unheated

CMHC SCHL

HOME TO CANADIANS
Canada

Supply of New Rentals on the Rise

Since 1990, about 200 new apartment units have come onto the rental market on average every year. However, in 2000 and 2001, nearly half of these new multi-unit structures were condominium projects for the home ownership market. Construction of rental apartment units declined significantly during these two years, causing the vacancy rate to drop to record low levels of 1.7 and 1.6 per cent in October 2000 and 2001, respectively. This slowdown in apartment starts occurred when demand was at a peak. Employment increased by more than 6,000 jobs over that two-year period, stimulating in-migration and further increases in rental demand. Builders clearly reacted to a greater need for rental units in 2002.

In fact, 2002 will be remembered as a banner year for the construction of multiple units. To the end of November, multiple starts including semi, row and apartments, reached 759 units. This represents the highest level of construction for that period since 1973. Apartments captured the greater share of these multiple starts with 654 units. Although most projects were not completed in time to be considered as part of our 2002 survey, a significant rise in new units coming onto the market between July 2001 and June 2002 is one of the main reasons which contributed to higher vacancies this year. Nearly 400 apartment units were completed over that twelve-month period.

More Renters Buying Homes

Despite tighter resale market conditions in 2002, lower mortgage rates have offset the rise in prices. These financial conditions certainly influenced many renters to make the decision to move out of their apartments into home ownership. This became only too obvious when the monthly cost of financing the average house sold through the local real estate board fell to $565; a figure lower than the $614 average rent for a 3-bedroom apartment.

To the end of November, sales of existing homes sold through the local real estate board had reached a record high 1,663 units, exceeding the previous record set in 2001 by 5 per cent.

Did You Know?

Some of the results of our October 2002 Survey were consistent when compared to our 2001 Survey, but there were some differences. The following section highlights the similarities and differences:

√ In 2002, the vacancy rate in Dieppe doubled when compared to the previous year, jumping from 1.8 to 3.6 per cent. Dieppe now has the highest vacancy rate of all three communities.

√ At $571, Dieppe had the highest average rent again this year due to a greater share of newer stock.

Vacancy Rate Rises Slightly But Remains Low in Historical Terms

Source: CMHC Rental Market Survey - Greater Moncton

√ Bachelors units were in greater demand this October as the vacancy rate dropped to 2.2 per cent, despite the fact that the average rent jumped from $354 to $429 over the last two surveys.

√ Contrary to 2001, unheated units have a higher vacancy rate than for those in which heat is included.

√ In October 2002, units below $350 were in greater demand with zero vacancies. In the previous year, high-end units above $700 had the lowest vacancy rate of all rent ranges.

√ Vacancy rates increased in all rent ranges, except for units below $350.

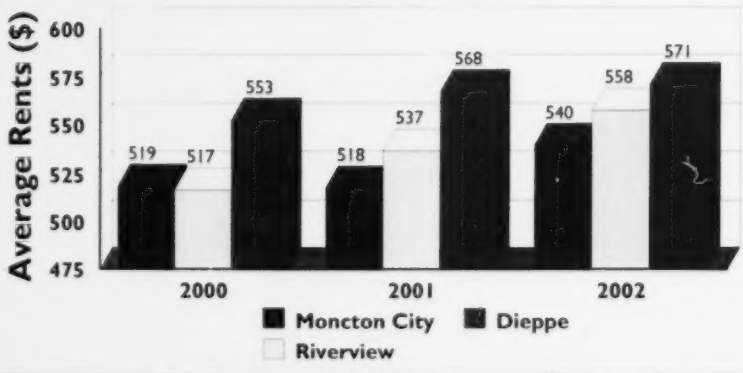
√ There was a substantial rise in vacancies in units with rents between $350-399.

√ There was a greater demand in West Moncton again this year with a 0.4 per cent vacancy rate, the lowest of all zones.

√ Moncton City continues to capture about 80 per cent of the rental stock in Greater Moncton.

√ When compared to other regions in the province, Greater Moncton has a higher ratio of newer rental stock. Over the last 10 years, 2,135 units were built in Greater Moncton. In Fredericton and Saint John, 1,018 and 79 new units were built over the same period, respectively. In Greater Moncton, only 16 per cent of rental stock was built prior to 1940.

Higher Average Rent in All Areas



104-02875/

Apartment Vacancy Rates in regions across Canada

CMA Areas	2001	2002
Abbotsford	2.4	2.0
Calgary	1.2	2.9
Chicoutimi-Jonquière	4.4	4.9
Edmonton	0.9	1.7
Halifax	2.8	2.7
Hamilton	1.3	1.6
Gatineau	0.6	0.5
Kingston	1.5	0.9
Kitchener	0.9	2.3
London	1.6	2.0
Montreal	0.6	0.7
St. Catharines-Niagara	1.9	2.4
Oshawa	1.3	2.3
Ottawa	0.8	1.9
Quebec	0.8	0.3
Regina	2.1	1.9
Saint John	5.6	6.3
St. John's	2.5	2.7
Saskatoon	2.9	3.7
Sherbrooke	2.3	1.8
Sudbury	5.7	5.1
Thunder Bay	5.8	4.7
Toronto	0.9	2.5
Trois-Rivières	4.7	3.0
Vancouver	1.0	1.4
Victoria	0.5	1.5
Windsor	2.9	3.9
Winnipeg	1.4	1.2
Charlottetown	1.8	1.8
CANADA	1.1	1.7

By Province

	2001	2002
Newfoundland	3.2	3.0
Prince Edward Island	2.7	2.8
Nova Scotia	3.3	3.0
New Brunswick	4.1	4.2
Quebec	1.3	1.2
Ontario	1.7	2.7
Manitoba	1.4	1.4
Saskatchewan	3.5	3.9
Alberta	1.1	2.3
British Colombia	2.6	3.1
Yellowknife	1.0	0.3

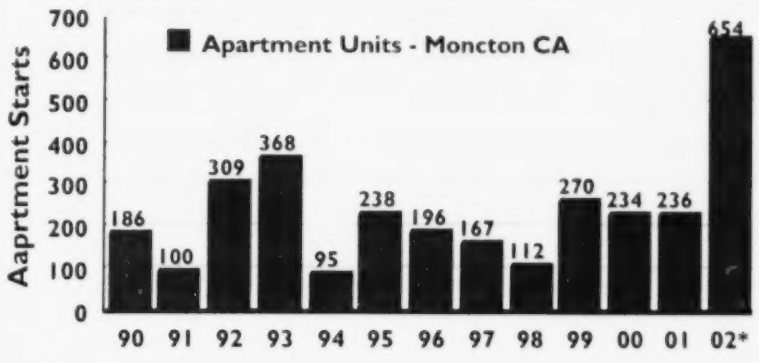
Vacancy Rate to Rise Above 3 Per Cent by The End of 2003

Employment growth in 2003 will unlikely match the pace set in 2002. However, labour market conditions will remain attractive in 2003. Construction of the Moncton airport terminal combined with the new Fredericton-Moncton highway has improved accessibility and will continue to stimulate regional economic growth over the next several years. The construction of several new commercial projects will also positively affect consumer confidence and generate several hundred new jobs in the construction and retail sector in particular. These new positions will attract a large number of people from outside the region. As a result, the demand for rental accommodations will remain relatively strong in 2003, thanks to strong in-migration.

However, the majority of the several hundred new apartment units started in 2002 were not completed in time to be included in our October Rental Market Survey. As a result, these new units will most likely have an impact on our survey results in October 2003. The large number of new rental units coming onto the market over the next few months will cause the vacancy rate to rise above 3 per cent by the end of 2003.

Expect the construction of apartment units to drop in 2003, but to remain strong in historical terms. Following a weak year in 2002, apartment starts in Dieppe should bounce back due to the high levels of in-migration from northern New Brunswick. Due to a large number of new high-end units continuing to come onto the market, expect average rent to rise in the range of 4 to 4.5 per cent by the end of 2003.

Construction of Apartment Units in Greater Moncton Bounced Back in 2002



02*: January thru November

Your Link to the Housing Market

Need More Detailed Information?

Market Analysis Products and Services are designed to suit your needs

CMHC is the source for expert analysis and comprehensive data on housing. Whether you are in mortgage lending, real estate sales, the building industry, housing appraisals, urban planning, relocation consulting or government, it is critical that you understand the trends and factors behind New Brunswick's housing markets. There is simply no substitute for the thorough, concise analysis of housing market developments that you get with CMHC's market data and analysis.

Contact Ben Champoux, your local analyst, at (506) 851-2742

Census Highlight: When will they move out?

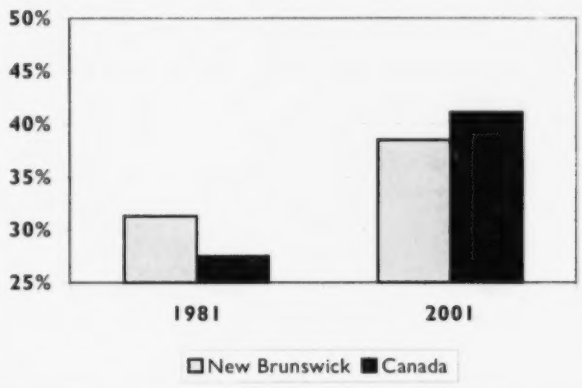
More young adults living at home with their parent(s)

According to Statistics Canada, the proportion of young adults living at home with their parent(s) is on the rise. Over the last two decades, young adults aged 20 to 29 have exhibited a growing tendency to remain in (or return to) the parental home. New Brunswick has not been immune from this phenomenon. Over the past 20 years, the number of young adult New Brunswickers living at home increased by over 7 percentage points from 31.3 per cent in 1981 to 38.5 per cent in 2001.

There are a number of explanations for this growing trend of "staying in the nest" including declining marriage rates, rising age at first marriage, the pursuit of post secondary education and difficulties in finding a job. While the province's figures are lower than the national average of 41 per cent, the fact that more young adults are living at or returning to live with their parents is having an impact on the rental market as this age group typically exhibits the highest incidence of renting.

Finally, for those parent(s) who feel they have finally gained the freedom to roam their home, Statistics Canada reports that about 33 per cent of men and 28 per cent of women aged 20 to 29 returned home at least once after an initial departure.

Proportion of Young Adults Aged 20 to 29 Living with their Parent(s) New Brunswick and Canada (1981 and 2001)



METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation conducts the Rental Market Survey every year in October to determine the number of vacancies and the rents charged in rental structures. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. Only Structures which have been on the market for at least three months are included. While this publication is mainly about privately initiated apartments with three units and more, the CMHC survey also examines row houses and publicly initiated rental and co-op housing.

The survey is conducted by telephone or site visit, and rent information is obtained from the owner, manager or building superintendent. The survey is conducted in the first two weeks of October and these results reflect market conditions at that time.

Definitions

Vacancy: A unit is considered vacant if, at any time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Rent: The rent data refers to the actual amount tenants pay for their unit. Amenities and services such as heat, light, parking, hot water and laundry facilities may or may not be included in the monthly rent reported in individual cases. The average rent figures reported in this publication represent the average of different units in the market area, some of which may have some or all of these services.

Rental apartment structure: Any building containing three or more rental dwellings which are not ground oriented.

Rental row house structure: Any building with three or more ground oriented rental dwellings.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the co-operation of the many property owners and managers throughout Canada. We greatly acknowledge their hard work and assistance in providing timely and accurate information. We sincerely hope that the results of this work wil provide a benefit to these clients and to the entire housing industry.

Statistical Tables

Table 1: Apartment vacancy rates (%) - By zone and bedroom type

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Moncton City	1.2	2.1	4.2	1.6	0.6	2.5	1.8	2.0	0.0	2.2
Central Moncton	2.5	3.5	**	**	0.7	3.8	3.4	3.3	**	2.9
West Moncton	0.6	0.4	**	**	0.0	0.0	1.1	0.0	**	**
East Moncton	1.1	0.7	**	**	0.3	1.5	1.3	0.6	**	**
North Moncton	0.2	1.8	**	**	0.8	0.8	0.1	2.3	**	**
Zone 2 - Riverview	2.7	2.2	**	**	5.0	2.9	2.2	2.1	**	**
Zone 3 - Dieppe	1.8	3.6	**	**	1.3	0.6	2.0	4.0	**	**
MONCTON CA	**1.6**	**2.3**	**4.1**	**2.2**	**0.9**	**2.4**	**1.8**	**2.3**	**0.0**	**2.4**

** Not published

Table 2: Number of apartment units - vacant and total (universe)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1 - Moncton City	144	6,811	5	324	46	1,838	82	4,137	11	512
Central Moncton	102	2,967	**	**	39	1,029	29	743	**	**
West Moncton	2	692	**	**	39	1,029	49	1,504	9	302
East Moncton	11	1,561	**	**	4	299	6	1,123	**	**
North Moncton	29	1,591	**	**	2	272	27	1,165	**	**
Zone 2 - Riverview	16	721	**	**	4	143	12	555	**	**
Zone 3 - Dieppe	35	968	2	5	1	190	29	743	**	**
MONCTON CA	**195**	**8,500**	**7**	**332**	**51**	**2,170**	**123**	**5,435**	**13**	**562**

** Not published

Sub-markets Description

Central Moncton

All areas north of Petit Codiac River, west of Wheeler Blvd and east of Collishaw and Vaughan Harvey Dr.

West Moncton

All areas west of Collishaw and Vaughan Harvey Blvd and south of Berry Mills and Killiam Dr.

East Moncton

All Areas south of TC Highway, east of North Branch Halls Creek and north of Old Shediac Rd.

North Moncton

All areas bounded by Berry Mills and Killiam Dr., Edgett Rd., and TC Highway.

Table 3: Average apartment rents ($)

Area	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Moncton City	518	540	353	429	451	461	558	575	598	616
Central Moncton	517	533	**	**	455	449	565	586	**	639
West Moncton	518	508	**	**	458	450	573	557	**	**
East Moncton	506	545	**	**	438	508	530	545	**	**
North Moncton	533	563	**	**	444	462	569	595	**	**
Zone 2 - Riverview	537	558	**	**	444	439	562	588	**	**
Zone 3 - Dieppe	568	571	**	397	496	504	581	587	**	**
MONCTON CA	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Not published

Table 4: Apartment vacancy rates (%) - By structure size and bedroom type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	1.6	3.5	**	**	0.9	3.3	1.9	4.0	0.0	3.1
6 - 19 Units	1.9	2.6	**	**	0.9	2.9	2.3	2.5	**	**
20 - 49 Units	1.5	1.2	3.6	1.2	1.0	1.1	1.5	1.2	**	0.0
50 - 99 Units	0.3	**	**	**	0.5	**	0.2	**	**	0.0
Total	**1.6**	**2.3**	**4.1**	**2.2**	**0.9**	**2.4**	**1.8**	**2.3**	**0.0**	**2.4**

** Not published

Table 5: Average apartment rents ($) - By structure size and bedroom type

Structure Size	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 Units	496	485	**	**	421	408	506	511	589	579
6 - 19 Units	510	541	**	**	442	461	544	563	**	**
20 - 49 Units	538	557	351	367	469	485	583	597	**	714
50 - 99 Units	656	**	**	**	556	**	696	**	**	782
Total	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Not published

Table 6: Apartment vacancy rates (%) - By structure height and bedroom type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Storey Data	**	1.3	**	**	**	0.0	**	1.5	**	**
1-4 Storeys	1.7	2.6	4.5	1.5	1.0	2.8	1.9	2.5	0.0	3.1
5-9 Storeys	0.2	**	**	**	0.0	**	0.3	**	**	**
Total	**1.6**	**2.3**	**4.1**	**2.2**	**0.9**	**2.4**	**1.8**	**2.3**	**0.0**	**2.4**

** Not published

Table 7: Average apartment rents ($) - By structure height and bedroom type

Height	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
No Storey Data	**	586	**	**	**	504	**	590	**	**
1-4 Storeys	518	537	354	362	446	450	552	573	603	609
5-9 Storeys	571	**	**	**	515	**	630	**	**	**
Total	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Not published

Table 8: Apartment vacancy rates (%) and average rents - By age of structure

Vacancy Rates (%)	All Units	
	2001	2002
No Date	1.4	0.0
Pre 1940	1.6	2.6
1940 - 1959	1.9	6.1
1960 - 1974	1.5	1.7
1975 - 1984	0.4	4.4
1985 - 1994	1.9	2.7
1995 and after	0.9	2.2
Total	**1.6**	**2.3**

Average Rents ($)	All Units	
	2001	2002
No Date	526	516
Pre 1940	495	478
1940 - 1959	455	467
1960 - 1974	488	506
1975 - 1984	536	613
1985 - 1994	595	576
1995 and after	645	687
Total	**526**	**545**

Vacant VS Total Units	All Units	
	Vacant	Total
No Date	0	449
Pre 1940	34	1,321
1940 - 1959	18	302
1960 - 1974	55	3,250
1975 - 1984	21	480
1985 - 1994	40	1,482
1995 and after	27	1,216
Total	**195**	**8,500**

** Not published

Table 9: Apartment vacancy rates (%) - By rent range

Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units		Rent Range ($)	All Units	
	2001	2002		2001	2002		2001	2002
< $300	**	**	< $350	2.1	0.0	< $500	2.2	3.5
$300 - 349	2.0	0.0	$350 - 399	3.3	6.3	$500 - 549	0.7	1.8
$350 - 399	3.3	6.3	$400 - 449	0.3	3.1	$550 - 599	1.5	2.9
$400 - 449	0.3	3.1	$450 - 499	3.3	3.4	$600 - 649	2.1	1.1
$450 - 499	3.3	3.4	$500 - 549	0.7	1.8	$650 - 699	**	2.0
$500 +	1.2	1.9	$550 +	1.4	2.0	$700 +	0.4	1.2
Total	**1.6**	**2.3**	**Total**	**1.6**	**2.3**	**Total**	**1.6**	**2.3**

** Not published

Table 10: Apartment vacancy rates and average rents - Heated vs Unheated

	All Units		Bachelor		One Bedroom		Two Bedroom		Three + Bedroom	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Vacancy Rates (%)										
Moncton CA	1.6	2.3	4.1	2.2	0.9	2.4	1.8	2.3	0.0	2.4
Heat Not Included	1.5	2.9	5.9	0.9	1.1	3.1	1.6	2.7	0.0	4.1
Heat Included	1.7	1.4	2.9	2.9	0.6	1.4	2.1	1.5	0.0	0.0
Average Rents ($)										
Moncton CA	526	545	355	429	454	463	561	578	604	614
Heat Not Included	533	554	341	339	446	460	571	591	576	579
Heat Included	515	533	364	471	464	466	544	556	642	656

** Not published

Rental Market Report is published once a year for the Moncton market. Priced at $40 plus applicable taxes. For more information, contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre (902) 426-4708. Order # NBRE2.

Ce document est disponible en français. Veuillez communiquer avec Sandra Slaunwhite au Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708.

© 2002 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

RAPPORT SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

MONCTON

Société canadienne d'hypothèques et de logement

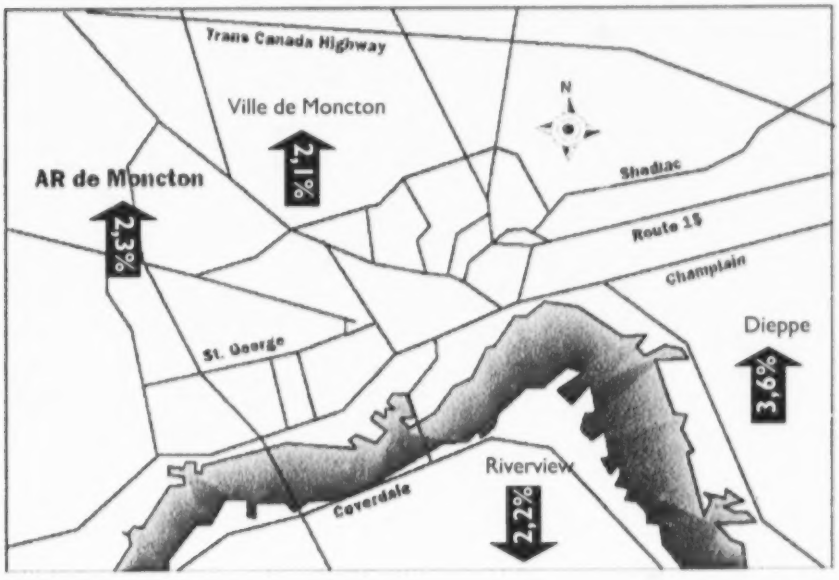
La forte croissance de l'offre de logements locatifs neufs aide à détendre les conditions sur le marché

Légère hausse du taux d'inoccupation

Lors de l'Enquête sur les logements locatifs menée à l'automne 2002, on a dénombré 195 appartements vacants dans la région du Grand Moncton, contre 137 un an auparavant. De 1,6 % en octobre 2001, le taux d'inoccupation est donc monté à 2,3 % en octobre 2002. Malgré cette hausse, le taux d'inoccupation cette année demeure bas en comparaison des niveaux historiques; il se classe troisième parmi les taux les plus bas enregistrés depuis 1993.

L'augmentation du nombre de logements vacants en octobre est en grande partie attribuable à la forte progression de l'offre de logements locatifs neufs en 2002. Même si les taux d'inoccupation se sont élevés, la demande reste vive sur le marché locatif grâce aux niveaux records d'emploi et à la forte immigration dans la région – les deux principaux facteurs qui stimulent la demande de logements locatifs.

Le taux d'inoccupation a monté dans toutes les catégories de logements, sauf celle des studios. Il s'est accru dans la ville de Moncton et à Dieppe, mais il a diminué à Riverview. Plusieurs centaines de logements neufs haut de gamme sont entrés sur le marché au cours des 12 derniers mois, de sorte que le loyer mensuel moyen s'est accru de 3,6 %, pour atteindre 545 $.



VOLUME 4 NUMÉRO 1
OCTOBRE 2002

SOMMAIRE

Tableaux statistiques

5 Taux d'inoccupation des appartements
5 Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)
6 Loyer moyen des appartements
6 Taux d'inoccupation des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres
6 Loyer moyen des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres
7 Taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
7 Loyer moyen des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
7 Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement
8 Taux d'inoccupation selon la fourchette de loyers
8 Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements chauffés et non chauffés

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Accroissement de l'offre de logements locatifs neufs

Depuis 1990, environ 200 appartements neufs sont entrés sur le marché locatif en moyenne par année. Cependant, en 2000 et en 2001, presque la moitié étaient des logements en copropriété destinés au marché de la propriété. Durant ces deux années, la construction d'appartements locatifs a beaucoup ralenti, ce qui a fait descendre le taux d'inoccupation à des niveaux records, soit 1,7 % en octobre 2000 et 1,6 % en octobre 2001. Ce ralentissement des mises en chantier d'appartements s'est produit à une période où la demande atteignait un sommet. En effet, durant ces années, plus de 6 000 emplois ont été créés, ce qui a favorisé l'immigration et alimenté encore davantage la demande sur le marché locatif. De toute évidence, les constructeurs se sont activés en 2002 afin de combler le besoin accru de logements locatifs.

En fait, l'année 2002 restera marquée par la vigueur exceptionnelle de la construction de logements collectifs. À la fin de novembre, le cumul des mises en chantier de collectifs (jumelés, logements en rangée et appartements) s'élevait à 759 – du jamais vu depuis 1973, pour la période de janvier à novembre. La plus grande partie de ces logements (654) sont des appartements. Même si la plupart des ensembles n'ont pas été achevés à temps pour être comptés dans notre enquête de 2002, la hausse importante du nombre de logements neufs entrés sur le marché entre juillet 2001 et juin 2002 est un des principaux facteurs ayant contribué à l'augmentation des taux d'inoccupation cette année. Au cours de cette période de douze mois, presque 400 appartements ont été achevés.

Les locataires sont plus nombreux à devenir propriétaires

Le marché de la revente s'est resserré en 2002, mais les bas taux hypothécaires ont compensé la majoration des prix. Ces facteurs financiers ont incité bon nombre de locataires à quitter leur appartement pour acheter une habitation. Cette tendance s'est raffermie lorsque les mensualités hypothécaires d'une habitation type, vendue par l'intermédiaire de la chambre immobilière locale, sont descendues à 565 $, soit à un niveau inférieur au loyer moyen d'un appartement de trois chambres (614 $).

À la fin de novembre, le cumul annuel des ventes d'habitations existantes, conclues par l'entremise de la chambre immobilière locale, a atteint un sommet inégalé, soit 1 663. C'est 5 % de plus que le record précédent, qui avait été enregistré en 2001.

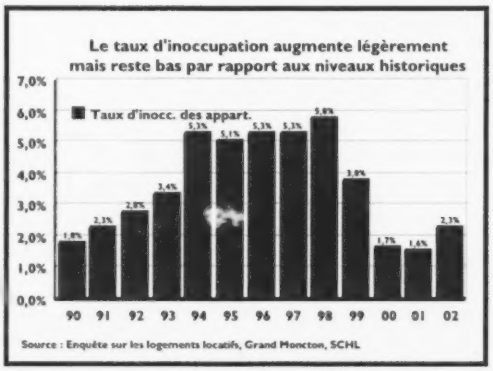
Le saviez vous?

Certains résultats de notre enquête d'octobre 2002 concordent avec ceux de l'enquête menée un an plus tôt, tandis que d'autres dénotent certains changements. En voici une analyse comparative.

√ En 2002, le taux d'inoccupation à Dieppe a doublé par rapport à celui enregistré en 2001, passant de 1,8 à 3,6 %. Des trois collectivités de la région, celle de Dieppe affiche maintenant le plus haut taux d'inoccupation.

√ Une fois de plus, c'est à Dieppe que le loyer moyen est le plus élevé (571 $), en raison de l'accroissement du stock de logements neufs.

√ Les studios ont été plus recherchés cette année que l'an dernier, puisque leur taux d'inoccupation est descendu à 2,2 %, et ce, même si le loyer moyen est monté de 354 à 429 $ entre les deux enquêtes.



√ Contrairement à la tendance observée en 2001, les logements non chauffés ont cette année un taux d'inoccupation plus élevé que ceux qui sont chauffés.

√ En octobre 2002, les logements ayant un loyer inférieur à 350 $ étaient les plus en demande, puisque leur taux d'inoccupation était nul. En octobre 2001, c'était les logements haut de gamme (loyer supérieur à 700 $) qui affichaient le plus bas taux d'inoccupation.

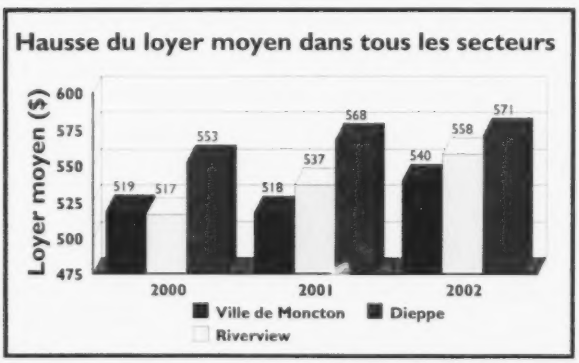
√ Le taux d'inoccupation a crû dans toutes les fourchettes de loyers, sauf dans celle des loyers inférieurs à 350 $.

√ Le nombre de logements vacants a beaucoup augmenté dans la fourchette de loyers allant de 350 à 399 $.

√ Cette année encore, c'est dans l'ouest de Moncton que la demande a été la plus vive, le taux d'inoccupation y étant de 0,4 %, soit le plus faible parmi ceux enregistrés dans tous les secteurs.

√ La ville de Moncton continue de détenir environ 80 % du stock locatif du Grand Moncton.

√ Par rapport aux autres régions de la province, le Grand Moncton possède une forte proportion de logements locatifs neufs. Au cours des 10 dernières années, 2 135 logements y ont été construits, contre 1 018 à Fredericton et 79 à Saint John. Dans le Grand Moncton, seulement 16 % des logements locatifs ont été construits avant 1940.



Taux d'inoccupation des appartements dans différentes régions du Canada

RMR	2001	2002
Abbotsford	2,4	2,0
Calgary	1,2	2,9
Chicoutimi-Jonquière	4,4	4,9
Edmonton	0,9	1,7
Halifax	2,8	2,7
Hamilton	1,3	1,6
Gatineau	0,6	0,5
Kingston	1,5	0,9
Kitchener	0,9	2,3
London	1,6	2,0
Montréal	0,6	0,7
St. Catharines-Niagara	1,9	2,4
Oshawa	1,3	2,3
Ottawa	0,8	1,9
Québec	0,8	0,3
Regina	2,1	1,9
Saint John	5,6	6,3
St. John's	2,5	2,7
Saskatoon	2,9	3,7
Sherbrooke	2,3	1,8
Sudbury	5,7	5,1
Thunder Bay	5,8	4,7
Toronto	0,9	2,5
Trois-Rivières	4,7	3,0
Vancouver	1,0	1,4
Victoria	0,5	1,5
Windsor	2,9	3,9
Winnipeg	1,4	1,2
Charlottetown	1,8	1,8
CANADA	**1,1**	**1,7**

Selon la province

	2001	2002
Terre-Neuve	3,2	3,0
Île-du-Prince-Édouard	2,7	2,8
Nouvelle-Écosse	3,3	3,0
Nouveau-Brunswick	4,1	4,2
Québec	1,3	1,2
Ontario	1,7	2,7
Manitoba	1,4	1,4
Saskatchewan	3,5	3,9
Alberta	1,1	2,3
Colombie-Britannique	2,6	3,1
Yellowknife	1,0	0,3

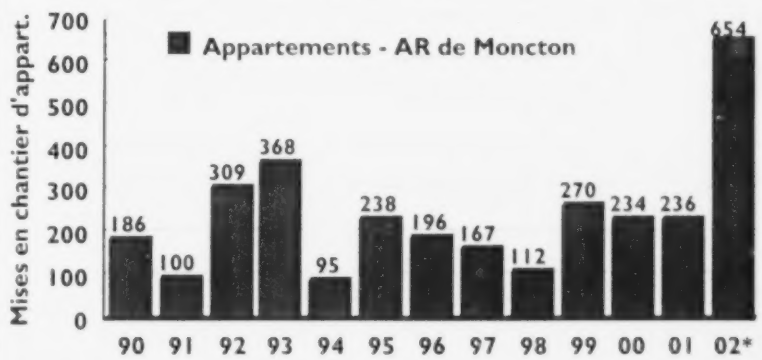
Le taux d'inoccupation dépassera 3 % d'ici la fin de 2003

Même s'il est improbable que la croissance de l'emploi en 2003 sera aussi vive qu'en 2002, la conjoncture du marché de l'emploi restera favorable l'an prochain. La construction de l'aérogare de Moncton et la nouvelle autoroute liant Fredericton et Moncton ont accru l'accessibilité de la ville et continueront de stimuler la croissance économique régionale encore bien des années. En outre, la construction de plusieurs immeubles commerciaux favorisera la confiance des consommateurs et permettra la création de plusieurs centaines d'emplois dans les secteurs de la construction et du commerce au détail. Ces nouvelles possibilités d'emploi attireront beaucoup de gens de l'extérieur de la région. Par conséquent, la demande de logements locatifs demeurera relativement vive en 2003, grâce à la forte immigration.

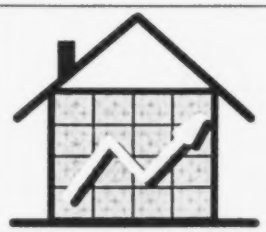
Cependant, parmi les quelques centaines d'appartements mis en chantier en 2002, la majorité n'ont pas été achevés à temps pour être comptés dans l'Enquête sur les logements locatifs menée en octobre. Ces nouveaux logements auront donc fort probablement des répercussions sur les résultats de notre enquête d'octobre 2003. En raison du grand nombre de logements locatifs neufs qui entreront sur le marché au cours des prochains mois, le taux d'inoccupation montera à plus de 3 % d'ici la fin de 2003.

La construction d'appartements devrait ralentir en 2003 mais rester élevée en comparaison des niveaux historiques. Après avoir été faibles en 2002, les mises en chantier d'appartements à Dieppe devraient reprendre, grâce à la forte immigration en provenance du Nord du Nouveau-Brunswick. Comme un grand nombre de logements neufs haut de gamme continuent d'entrer sur le marché, la hausse des loyers moyens devrait se situer entre 4 et 4,5 % à la fin de 2003.

Grand Moncton - Reprise de la construction résidentielle en 2002



2002*: Période de janvier à novembre


Votre lien avec le marché de l'habitation

Vous avez besoin de renseignements plus détaillés?

Les produits et services d'analyse de marché sont conçus pour répondre à vos besoins.

La SCHL est la source d'analyses d'experts et de renseignements complets sur le marché de l'habitation. Si vous êtes prêteur hypothécaire ou agent immobilier ou si vous travaillez dans le secteur de la construction, de l'évaluation, de l'urbanisme, du déménagement ou dans le secteur public, il est crucial que vous compreniez les tendances et les enjeux qui influent sur le marché de l'habitation du Nouveau-Brunswick. Rien ne remplace l'analyse approfondie et concise de l'évolution du marché de l'habitation que vous propose la SCHL.

Communiquez avec Ben Champoux, analyste pour votre région, au (506) 851-2742.

Ce que révèle le recensement : Quand quitteront-ils le foyer familial?

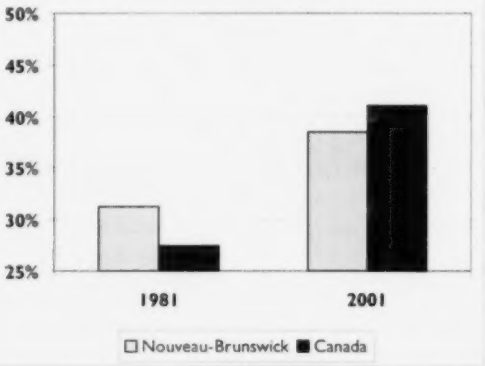
Plus de jeunes adultes qu'auparavant vivent avec leurs parents

Selon Statistique Canada, la proportion de jeunes adultes qui vivent au foyer familial augmente. Au cours des deux dernières décennies, on a observé une hausse du nombre de personnes âgées entre 20 et 29 ans qui habitent avec leurs parents (ou reviennent vivre avec eux). Le Nouveau-Brunswick n'a pas échappé à ce phénomène. En effet, au cours des 20 dernières années, la proportion de jeunes adultes qui habitent au foyer familial est passée de 31,3 %, en 1981, à 38,5 %, en 2001, soit une hausse de 7 points de pourcentage.

Divers facteurs expliquent cette tendance croissante à « rester au nid », notamment la baisse du taux de nuptialité, l'accroissement de l'âge auquel a lieu le premier mariage, la poursuite d'études postsecondaires et la difficulté à trouver un emploi. Même si les chiffres pour la province sont inférieurs à la moyenne nationale (41 %), le fait qu'un nombre accru de jeunes adultes habitent ou retournent au foyer familial a des répercussions sur le marché locatif, car ce sont les gens de ce groupe d'âge qui louent le plus souvent un logement.

Parmi les enfants ayant quitté le domicile familial, Statistique Canada signale qu'environ 33 % d'hommes et 28 % de femmes de 20 à 29 ans sont retournés vivre chez leurs parents au moins une fois après leur départ initial.

Proportion de jeunes adultes âgés de 20 à 29 ans vivant chez leurs parents Nouveau-Brunswick et Canada (1981 et 2001)



MÉTHODOLOGIE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement mène son Enquête sur les logements locatifs chaque année en octobre pour déterminer le nombre de logements inoccupés et les loyers pratiqués dans les immeubles locatifs. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains ayant une population de 10 000 habitants et plus. Seuls les immeubles qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Alors que la présente publication porte principalement sur les immeubles d'initiative privée de trois appartements ou plus, l'Enquête de la SCHL englobe également les maisons en rangée et les logements locatifs et coopératifs d'initiative publique.

L'Enquête se fait par téléphone ou par une visite des lieux, et l'information sur les loyers est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture à ce moment-là.

Définitions

Logement inoccupé : Un logement est considéré inoccupé si, au moment de l'enquête, personne n'y habite et qu'il peut être loué immédiatement.

Loyer : Les données sur le loyer indiquent le montant réel que les locataires payent pour leur logement. Les commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement, l'eau chaude et les installations de buanderie, peuvent être inclus ou non dans le loyer mensuel signalé dans les cas individuels.

Les chiffres sur le loyer moyen indiqués dans la publication représentent la moyenne pour différents logements dans la zone de marché, dont certains peuvent inclure une partie ou la totalité des services offerts.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comprenant au moins trois logements offerts en location qui n'ont pas d'entrée privée.

Maisons en rangée locatives : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location avec entrée privée.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la coopération des nombreux propriétaires et gestionnaires immobiliers de toutes les régions du Canada. Nous apprécions grandement leur travail acharné et l'aide qu'ils nous apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Nous espérons sincèrement que ces clients et tout le secteur de l'habitation bénéficieront des résultats de ce travail.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation des appartements (%) selon la zone et le nombre de chambres

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Ville de Moncton	1,2	2,1	4,2	1,6	0,6	2,5	1,8	2,0	0,0	2,2
Centre de Moncton	2,5	3,5	**	**	0,7	3,8	3,4	3,3	**	2,9
Ouest de Moncton	0,6	0,4	**	**	0,0	0,0	1,1	0,0	**	**
Est de Moncton	1,1	0,7	**	**	0,3	1,5	1,3	0,6	**	**
Nord de Moncton	0,2	1,8	**	**	0,8	0,8	0,1	2,3	**	**
Zone 2 - Riverview	2,7	2,2	**	**	5,0	2,9	2,2	2,1	**	**
Zone 3 - Dieppe	1,8	3,6	**	**	1,3	0,6	2,0	4,0	**	**
AR DE MONCTON	**1,6**	**2,3**	**4,1**	**2,2**	**0,9**	**2,4**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**2,4**

** Données non publiées

Tableau 2 : Nombre d'appartements vacants et nombre total d'appartements (univers)

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 - Ville de Moncton	144	6 811	5	324	46	1 838	82	4 137	11	512
Centre de Moncton	102	2 967	**	**	39	1 029	29	743	**	**
Ouest de Moncton	2	692	**	**	39	1 029	49	1 504	9	302
Est de Moncton	11	1 561	**	**	4	299	6	1 123	**	**
Nord de Moncton	29	1 591	**	**	2	272	27	1 165	**	**
Zone 2 - Riverview	16	721	**	**	4	143	12	555	**	**
Zone 3 - Dieppe	35	968	2	5	1	190	29	743	**	**
AR DE MONCTON	**195**	**8 500**	**7**	**332**	**51**	**2 170**	**123**	**5 435**	**13**	**562**

** Données non publiées

Description des sous-marchés

Centre de Moncton

Tous les secteurs situés au nord de Petit Codiac River, à l'ouest du boulevard Wheeler et à l'est des promenades Collishaw et Vaughan Harvey.

Ouest de Moncton

Tous les secteurs situés à l'ouest des boulevards Collishaw et Vaughan Harvey et au sud des promenades Berry Mills et Killiam.

Est de Moncton

Tous les secteurs situés au sud de l'autoroute TC, à l'est de North Branch Halls Creek et au nord de la route d'Old Shediac.

Nord de Moncton

Secteurs délimités par Berry Mills, la promenade Killiam, la route Edgett et l'autoroute TC.

Tableau 3 : Loyer moyen ($) des appartements

Secteur	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Zone 1 - Ville de Moncton	518	540	353	429	451	461	558	575	598	616
Centre de Moncton	517	533	**	**	455	449	565	586	**	639
Ouest de Moncton	518	508	**	**	458	450	573	557	**	**
Est de Moncton	506	545	**	**	438	508	530	545	**	**
Nord de Moncton	533	563	**	**	444	462	569	595	**	**
Zone 2 - Riverview	537	558	**	**	444	439	562	588	**	**
Zone 3 - Dieppe	568	571	**	397	496	504	581	587	**	**
AR DE MONCTON	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Données non publiées

Tableau 4 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres

Nombre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	1,6	3,5	**	**	0,9	3,3	1,9	4,0	0,0	3,1
6 - 19 logements	1,9	2,6	**	**	0,9	2,9	2,3	2,5	**	**
20 - 49 logements	1,5	1,2	3,6	1,2	1,0	1,1	1,5	1,2	**	0,0
50 - 99 logements	0,3	**	**	**	0,5	**	0,2	**	**	0,0
Total	**1,6**	**2,3**	**4,1**	**2,2**	**0,9**	**2,4**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**2,4**

** Données non publiées

Tableau 5 : Loyer moyen ($) des appartements selon le nombre de logements et le nombre de chambres

Nombre de logements	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
3 - 5 logements	496	485	**	**	421	408	506	511	589	579
6 - 19 logements	510	541	**	**	442	461	544	563	**	**
20 - 49 logements	538	557	351	367	469	485	583	597	**	714
50 - 99 logements	656	**	**	**	556	**	696	**	**	782
Total	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Données non publiées

Tableau 6 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nbre d'étages non disp.	**	1,3	**	**	**	0,0	**	1,5	**	**
1 - 4 étages	1,7	2,6	4,5	1,5	1,0	2,8	1,9	2,5	0,0	3,1
5 - 9 étages	0,2	**	**	**	0,0	**	0,3	**	**	**
Total	**1,6**	**2,3**	**4,1**	**2,2**	**0,9**	**2,4**	**1,8**	**2,3**	**0,0**	**2,4**

** Données non publiées

Tableau 7 : Loyer moyen ($) des appartements selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres

Taille de l'immeuble	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Nbre d'étages non disp.	**	586	**	**	**	504	**	590	**	**
1 - 4 étages	518	537	354	362	446	450	552	573	603	609
5 - 9 étages	571	**	**	**	515	**	630	**	**	**
Total	**526**	**545**	**354**	**429**	**454**	**463**	**561**	**578**	**605**	**614**

** Données non publiées

Tableau 8 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements selon l'année d'achèvement

Taux d'inocc. (%)	Tous logements confondus	
	2001	2002
Pas de date	1,4	0,0
Avant 1940	1,6	2,6
1940 - 1959	1,9	6,1
1960 - 1974	1,5	1,7
1975 - 1984	0,4	4,4
1985 - 1994	1,9	2,7
1995 et après	0,9	2,2
Total	**1,6**	**2,3**

Loyer moyen ($)	Tous logements confondus	
	2001	2002
Pas de date	526	516
Avant 1940	495	478
1940 - 1959	455	467
1960 - 1974	488	506
1975 - 1984	536	613
1985 - 1994	595	576
1995 et après	645	687
Total	**526**	**545**

Log. vacants et univers	Tous logements confondus	
	Vacants	Total
Pas de date	0	449
Avant 1940	34	1 321
1940 - 1959	18	302
1960 - 1974	55	3 250
1975 - 1984	21	480
1985 - 1994	40	1 482
1995 et après	27	1 216
Total	**195**	**8 500**

** Données non publiées

Tableau 9 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon la fourchette de loyers

Fourchette de loyers ($)	Tous logements confondus		Fourchette de loyers ($)	Tous logements confondus		Fourchette de loyers ($)	Tous logements confondus	
	2001	2002		2001	2002		2001	2002
< 300 $	**	**	< 350 $	2,1	0,0	< 500 $	2,2	3,5
300 - 349 $	2,0	0,0	350 - 399 $	3,3	6,3	500 - 549 $	0,7	1,8
350 - 399 $	3,3	6,3	400 - 449 $	0,3	3,1	550 - 599 $	1,5	2,9
400 - 449 $	0,3	3,1	450 - 499 $	3,3	3,4	600 - 649 $	2,1	1,1
450 - 499 $	3,3	3,4	500 - 549 $	0,7	1,8	650 - 699 $	**	2,0
500 $ et plus	1,2	1,9	550 $ et plus	1,4	2,0	700 $ et plus	0,4	1,2
Total	**1,6**	**2,3**	**Total**	**1,6**	**2,3**	**Total**	**1,6**	**2,3**

**** Données non publiées**

Tableau 10 : Taux d'inoccupation et loyer moyen des appartements chauffés et non chauffés

	Tous logements confondus		Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et plus	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Taux d'inoccupation (%)										
AR de Moncton	1,6	2,3	4,1	2,2	0,9	2,4	1,8	2,3	0,0	2,4
Chauffage non inclus	1,5	2,9	5,9	0,9	1,1	3,1	1,6	2,7	0,0	4,1
Chauffage inclus	1,7	1,4	2,9	2,9	0,6	1,4	2,1	1,5	0,0	0,0
Loyer moyen ($)										
AR de Moncton	526	545	355	429	454	463	561	578	604	614
Chauffage non inclus	533	554	341	339	446	460	571	591	576	579
Chauffage inclus	515	533	364	471	464	466	544	556	642	656

**** Données non publiées**

Rapport sur les logements locatifs est publié une fois l'an pour le marché de Moncton. Il est vendu 40 $, taxes en sus. Pour en savoir davantage, communiquer avec Sandra Slaunwhite du Centre d'affaires de l'Atlantique au (902) 426-4708. N° de commande NBRF2

This report is also available in English. Contact Sandra Slaunwhite at the Atlantic Business Centre at (902) 426-4708.

© 2002 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entre- posage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant élec- tronique que mécanique, par photocopie ou par micro- film, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, les analyses et les opinions contenus dans cet ouvrage sont fondés sur des sources jugées fiables, mais dont l'exactitude ne peut être garantie. Les renseignements, les analyses et les opinions ne constituent pas des déclarations pour lesquelles la Société canadienne d'hypothèques et de logement ou ses employés assument la responsabilité.